

DAKOTA COUNTY 2026 PROTEST

The protest is an important process in Nebraska. Many values have increased with the real estate market. If a property owner believes the property is overvalued, the protest is available from June 1, 2026 through June 30th, 2026.

HOW CAN I PREPARE FOR A PROTEST?

-Complete and submit the 422 Protest form by June 30, 2026.

-The protest shall contain a statement of the reason or reasons why the requested change should be made, including the requested valuation, documentation sufficient for the county board of equalization (BOE) to determine a different valuation, and a description of the property to which the protest applies. If the protest does not contain or have attached the statement of the reason or reasons for the protest, including the requested valuation, documentation sufficient for the county BOE to determine a different valuation, and the applicable description of the property, the protest shall be dismissed by the BOE.

-A protest does not ensure a change in value; the protest shows evidence of the correct and/or equalized value. Tell the truth and have relevant information to prove your position.

-Find or prepare documents that support your position. If you plan to present information about comparable property, it is critical that you present a copy of the County Assessor's property record file for each parcel you believe is comparable. The assessor's records will be used to evaluate comparability. The assessor's records are not proof of actual value for a comparable property. Make sure the records you obtain are for January 1, 2026.

-Organize evidence to prove actual value, special value, or equalized taxable value as of January 1 of the tax year in dispute. Evidence is anything that tends to prove a fact. Evidence can be in the form of testimony of a witness, comparable sales, comparable properties, documents, photographs, measurements, cost estimates, etc.

-If you want to use an appraisal as evidence, the valuation date is January 1, 2026.

-Each appeal is different and there may be other types of evidence you will want to present.

-All protests will be recorded (audio) and all information is public record on your property.

-These instructions must be followed. Failure to follow directions in the order for hearing may result in exclusion of exhibits or witness testimony.

-Make your case in a polite and professional way. Any threats, verbal abuse, physical abuse, etc. will result in a dismissal of the protest and/or criminal penalties.

-Please remember, the protest is a serious and expensive process. The protest takes months of time and uses taxpayer dollars.

PROTESTA DEL CONDADO DE DAKOTA 2026

La protesta es un proceso importante en Nebraska. Muchos valores han aumentado con el mercado inmobiliario. Si el propietario de una vivienda considera que la propiedad está sobrevalorada, la protesta está disponible desde el 1 de junio de 2026 hasta el 30 de junio de 2026.

¿CÓMO PUEDO PREPARARME PARA UNA PROTESTA?

- Completen y envíe el formulario de Protesta 422 antes del 30 de junio de 2026.
- La protesta debe contener una declaración de la razón o razones por las cuales se debe realizar el cambio solicitado. Esto incluye la valoración solicitada, documentación suficiente para que la junta de igualación del condado (BOE) determine una valoración diferente, y una descripción de la propiedad a la que se aplica la protesta. Si la protesta no contiene o no tiene adjunta la declaración de los motivos, la valoración solicitada, la documentación suficiente o la descripción aplicable de la propiedad, la protesta será desestimada por la BOE.
- Una protesta no garantiza un cambio en el valor; la protesta sirve para mostrar evidencia del valor correcto y/o igualado. También diga la verdad y tenga información relevante para demostrar su postura.
- Busque o prepare documentos que respalden su postura. Si planea presentar información sobre propiedades comparables, es fundamental que presente una copia del archivo de registro de la propiedad del Asesor del Condado para cada parcela que considere comparable. Los registros del asesor se utilizarán para evaluar la comparabilidad. Los registros del asesor no son prueba del valor real de una propiedad comparable. Asegúrese de que los registros que obtenga sean del 1 de enero de 2026.
- Organice la evidencia para demostrar el valor real, el valor especial o el valor imponible igualado al 1 de enero del año fiscal en disputa. La evidencia es cualquier cosa que tienda a probar un hecho. Puede presentarse en forma de testimonio de un testigo, ventas comparables, propiedades comparables, documentos, fotografías, mediciones, estimaciones de costos, etc.
- Si desea usar una tasación como evidencia, la fecha de valoración es el 1 de Enero de 2026.
- Cada apelación es diferente y es posible que desee presentar otros tipos de evidencia.
- Todas las protestas serán grabadas (audio) y toda la información es de registro público sobre su propiedad.
- Estas instrucciones deben seguirse. El incumplimiento de las instrucciones en la orden de la audiencia puede resultar en la exclusión de pruebas documentales o del testimonio de testigos.
- Presente su caso de manera cortés y profesional. Cualquier amenaza, abuso verbal, abuso físico, etc., dará lugar a la desestimación de la protesta y/o a sanciones penales.
- Por favor recuerde que la protesta es un proceso serio y costoso. La protesta toma meses de tiempo y utiliza el dinero de los contribuyentes.